



# Duim 48

Beuningen Gld

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## 2/1-Kapwoning met garage en vrije ligging aan de achterzijde



Op zoek naar een betaalbare twee-onder-een-kapwoning met een grote oprit, garage én een fijne tuin zonder directe achterburen? Duim 48 is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonstraat en biedt volop mogelijkheden voor starters of jonge gezinnen die hun eigen stempel willen drukken op hun eerste koopwoning. De woning is uitgerust met 9 zonnepanelen, een vaste trap naar zolder, een dakkapel, garage én een tuinhuis met aansluitend een terrasoverkapping.

De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer, midden in een kindvriendelijke woonwijk van Beuningen. Er is volop parkeergelegenheid: zowel op eigen terrein (ruimte voor maar liefst 4 auto's) als in het hofje tegenover. Aan de achterzijde ervaar je extra vrijheid doordat er geen directe achterburen zijn. Sportvoorzieningen, basisscholen, speeltuintjes, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Beuningen biedt het beste van twee werelden: een dorps karakter én een uitstekende bereikbaarheid richting Nijmegen, de A73 en A50.

### Bijzonderheden:

- Geschakelde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en garage
- 9 zonnepanelen (2022, eigendom)
- Nieuwe hardhouten voordeur
- Garage met vernieuwde loopdeur
- Vrije ligging aan de achterzijde
- Vaste trap naar tweede verdieping
- Airco op begane grond én in de hoofdslaapkamer
- Intergas CV-ketel (huur, kosten bedragen ca. €30,- per maand)
- Ruime tuin met overkapping en tuinhuis



# Lichte woonkamer voorzien van een PVC-vloer

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: 97 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 274 m<sup>2</sup>

## Indeling

Begane grond: via de hal met toilet, meterkast, trapopgang en trapkast kom je binnen in de lichte woonkamer. Deze is afgewerkt met een pvc-vloer in grijs tegelmotief. De airco biedt comfort tijdens warme zomerdagen én kan bijverwarmen in de winter.

Aan de achterzijde is de open keuken (2012) gesitueerd. Deze is uitgevoerd in roomwit en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 5-pits gasfornuis met grote oven, afzuigkap, vaatwasser en een koelkast.

1ste verdieping: de overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, alle voorzien van een laminaatvloer.

Dankzij de dakkapel aan de achterzijde (2003) zijn de twee slaapkamers aan die zijde extra ruim en licht.

De hoofdslaapkamer beschikt over een airco.

De badkamer is compact maar compleet, met een douche, toilet, wastafelmeubel en ventilatieraam.

2de verdieping: via een vaste trap bereik je de voorzolder, waar je de aansluitingen voor de wasmachine en droger vindt, evenals de opstelling van de cv-ketel. Dankzij het raam in de zijgevel is er prettig daglicht aanwezig. Aansluitend bevindt zich een zolderkamer met dakraam, die momenteel dienst doet als berging. Met wat aanpassingen is deze ruimte uitstekend te gebruiken als extra slaap- of werkkamer.

## Garage en tuin

De garage is vanaf de oprit én via de tuin bereikbaar en voorzien van elektra en een nieuwe hardhouten loopdeur aan de achterzijde. De tuin ligt vrij aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor ontspanning of het creëren van je eigen groene paradijs. Achterin bevindt zich een houten tuinhuis met aansluitend een overkapping (2020): een fijne plek voor lange zomeravonden of een knusse buitenwerkplek.







# Open keuken met diverse inbouwapparatuur





# Plattegrond

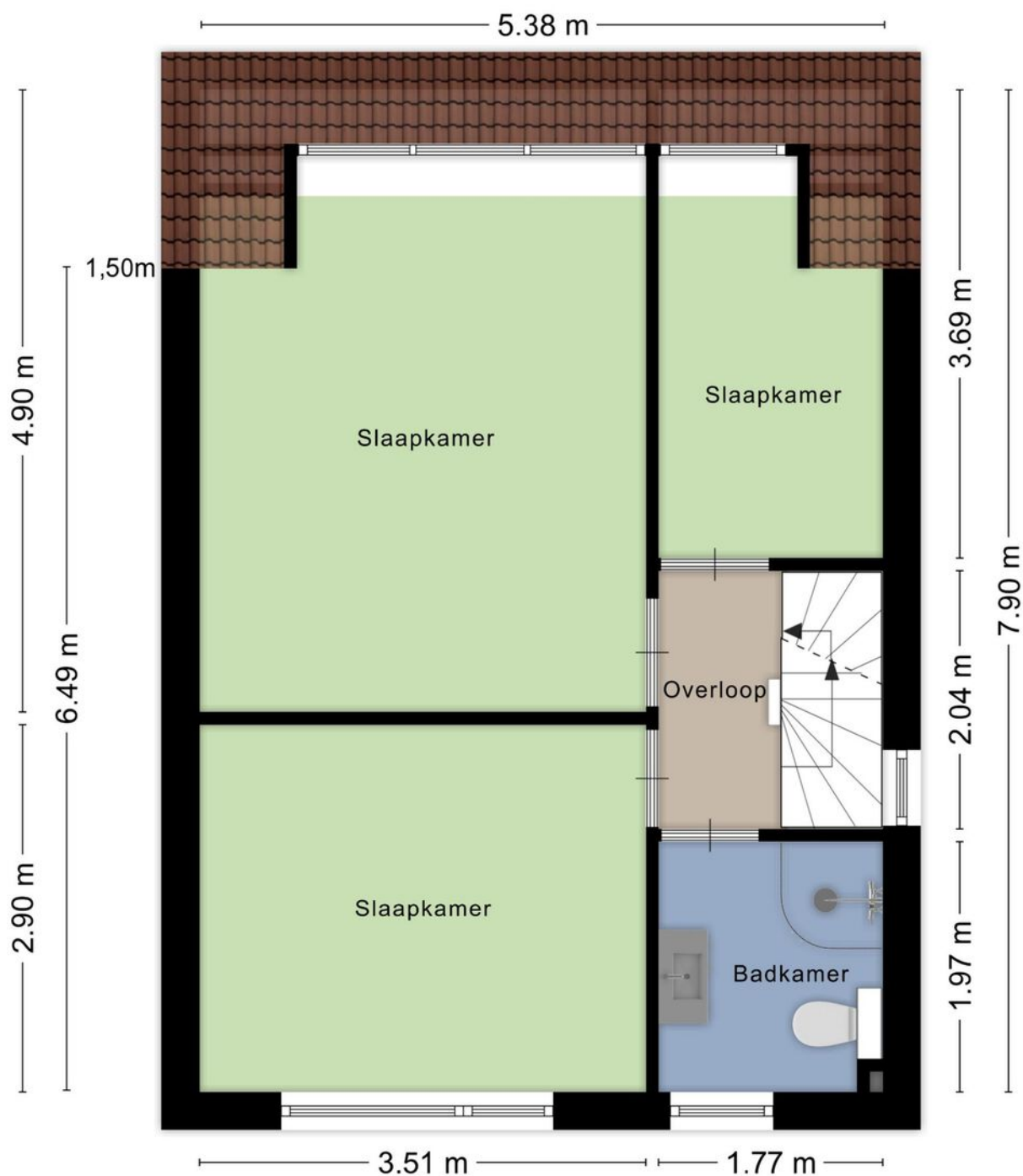
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





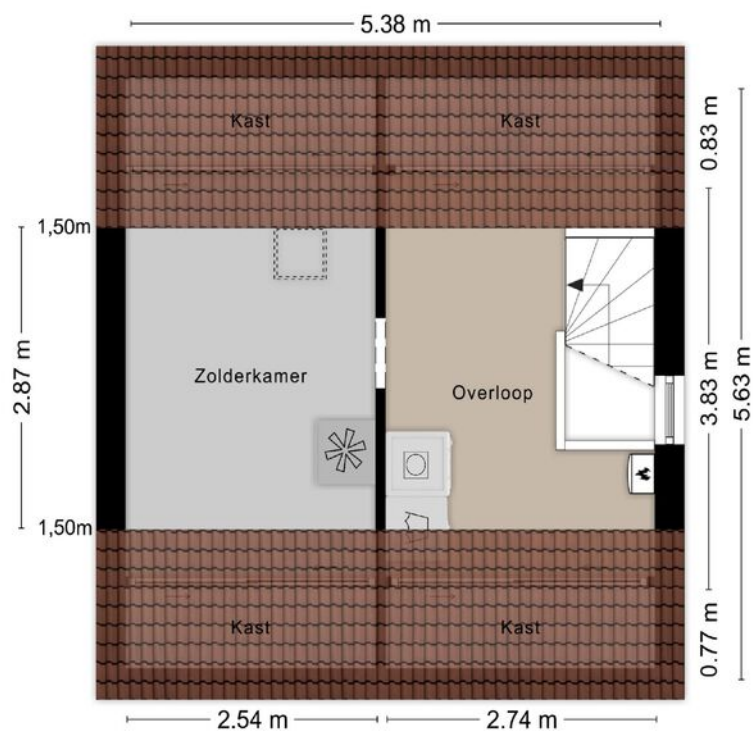


# Compacte, maar complete badkamer en 3 slaapkamers



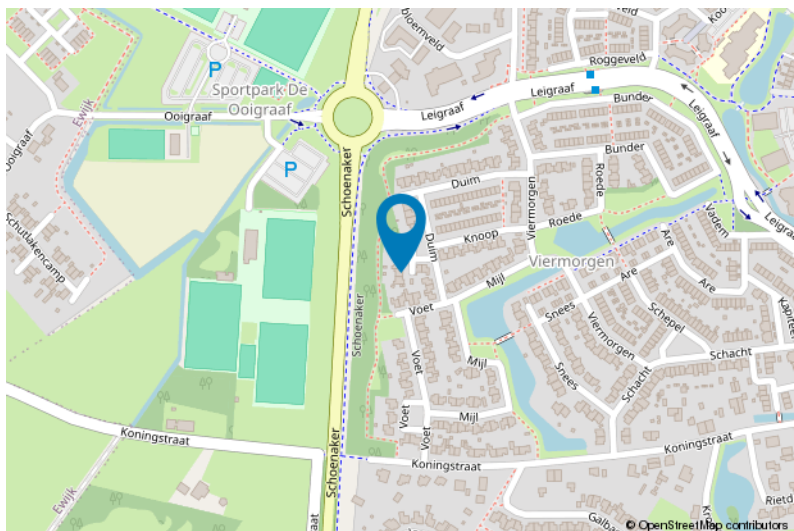


## Plattegrond 2e verdieping Zolderkamer met dakraam





De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- hangkasten slaapkamer

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- rolgordijnen

X

- jaloezieën

X

- (losse) horren/rolhorren

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

- toiletrolhouder

X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

**Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



*Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!*